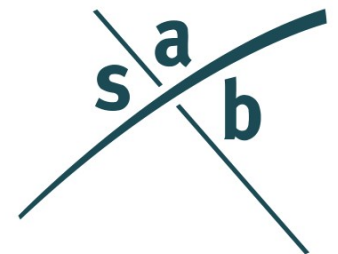




GEMERT DOONHEIDE III

Lagenbenadering

SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | projectnummer 210205 | april 2025







Inhoudsopgave

Inleiding	4
Plangebied	5
Impressie plangebied	6
Laag 1: ondergrond	
Geomorfologie, bodem, hoogteligging en grondwater	8
Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving	10
Bodem en water sturend	10
Archeologie	11
Oude Akkergebieden	13
Laag 2: netwerken	
Ontsluiting	15
Oppervlaktewater	17
Natuurwaarden	19
Laag 3: occupatie	
Historische ontwikkeling	21
Waardestelling	23
Landschappelijke structuur	25
Stedenbouwkundige structuur	27
Huidige functies	30
Conclusie lagenbenadering	
Conclusie	32
Uitgangspuntenkaart	33
Geraadpleegde bronnen	34

Inleiding

Opgave

In 2009 is Doonheide I ontwikkeld. Momenteel wordt gewerkt aan de realisatie van Doonheide II ten westen van Doonheide I. Keizersberg is voornemens om Doonheide III te ontwikkelen, waarmee de noordrand van Gemert tussen de Handelseweg en de Boekelseweg tot afronding komt. Omdat het gebied nu nog een agrarische functie heeft, is het van belang om te onderzoeken of deze uitbreiding van het stedelijk gebied met woningbouw een passende ontwikkelingsrichting is voor het gebied. De voorliggende lagenbenadering geeft aan welke activiteiten en functies passen in de omgeving, welke effecten deze ontwikkeling heeft op andere aspecten en hoe de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden (dit sluit aan bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant, artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting).

Lagenbenadering

Om de gewenste ontwikkelingsrichting en uitgangspunten voor de ontwikkeling te bepalen, werken we toe naar een uitgangspuntenkaart. Deze uitgangspuntenkaart baseren we op een analyse die is opgebouwd volgens de 'lagenbenadering' van de provincie Noord-Brabant.

De 'lagenbenadering', zoals opgenomen in de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit drie lagen.

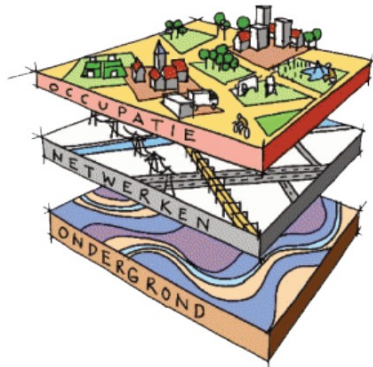
Laag 1, de ondergrond, vormt de onderlegger voor de overige lagen. Deze verandert maar langzaam. We beschouwen hier de

bodemopbouw en het reliëf, het grondwater en archeologische verwachtingen.

Laag 2, de netwerken, bestaan uit de infrastructuur en andere verbindende elementen. Deze laag verandert sneller dan de ondergrond en is in zekere mate aanpasbaar. Tegelijkertijd strekken de netwerken zich uit tot buiten de locatie en zijn ze daarmee deels een gegeven waar een ontwikkeling op moet aansluiten. We beschouwen binnen deze laag de verkeersontsluiting, natuurnetwerken en watergangen.

Laag 3, de occupatielaag, bestaat uit de menselijke activiteit op en rond de locatie, nu, in het verleden en eventueel in de toekomst. Hierbij beschouwen we de historische ontwikkeling van het landschap, de huidige functies op en rond de locatie, de landschappelijke en de stedenbouwkundige structuur.

De conclusies uit de lagenbenadering en het daaraan rakende beleid verwerken we tot een uitgangspuntenkaart die het startpunt vormt voor het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp.



Plangebied

- Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de Doonheide in de gemeente Gemert-Bakel. Het vormt samen met Doonheide I en Doonheide II de noordrand van het dorp Gemert.
- Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Peelsche Loop en ten noorden daarvan ligt de N605. De uitbreidingswijk Doonheide I bevindt zich in het westen en de ontsluitingsweg Handelseweg in het oosten. Aan de zuidzijde vormt de Doonheide met enkele in te passen woonpercelen de plangrens. De locatie heeft in hoofdzaak een agrarisch karakter.
- Binnen het plangebied ligt een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning.



De noordrand van Gemert met ligging van Doonheide I, II en III

Impressie plangebied



Woningen langs de Doonheide, grenzend aan plangebied



Woning aan zuidzijde van de Doonheide



Woningen langs de Doonheide, grenzend aan plangebied



Zicht op achterzijde schuren van het voormalige agrarische bedrijf



Woning op hoek Doonheide/Handelseweg



Kantoorbebouwing aan de Handelseweg



Zicht op plangebied met de achterkanten van de woningen aan de Doonheide



Zicht vanaf de Peelsche Loop op het plangebied

Laag 1: ondergrond

Geomorfologie, bodem, hoogte en grondwater

Één van de ontwikkelprincipes die het Rijk en de provincie overeengekomen zijn voor de verstedelijking in Noord-Brabant is het bodem- en watersysteem als basis voor verstedelijking van Noord-Brabant. Daarvoor is het van belang om de ondergrond van het visiegebied goed in beeld te hebben.

Geomorfologie

- Het landschap van het plangebied bestaat uit omhoog gestuwde rivierzanden, afgedekt door een dunne laag dekzand. Geomorfologisch wordt het als een plateauachtige horst aangeduid.
- Ten noorden van het plangebied ligt een landduin, zoals ook op de hoogtekaart te zien is, is dit gebied in de huidige situatie nog steeds bebost.
- In het zuiden van het plangebied ligt een dalvormige laagte, vermoedelijk ontstaan doordat hier water afstroomde richting het westen.
- De Peelsche loop stroomt niet door het dal maar juist over de horst.

Bodem

- Op de landvormen bevindt zich door geleidelijke ophoging een plaggendek. Plaggendekken ontstonden door onbedoelde ophoging van met mest meegevoerde minerale bestanddelen vanaf de late middeleeuwen, of door doelbewuste afschuiving van deze dekken in laagten in het landschap, om de grond daar beter bruikbaar te maken. Het hele plangebied bestaat uit enkeerdgronden:

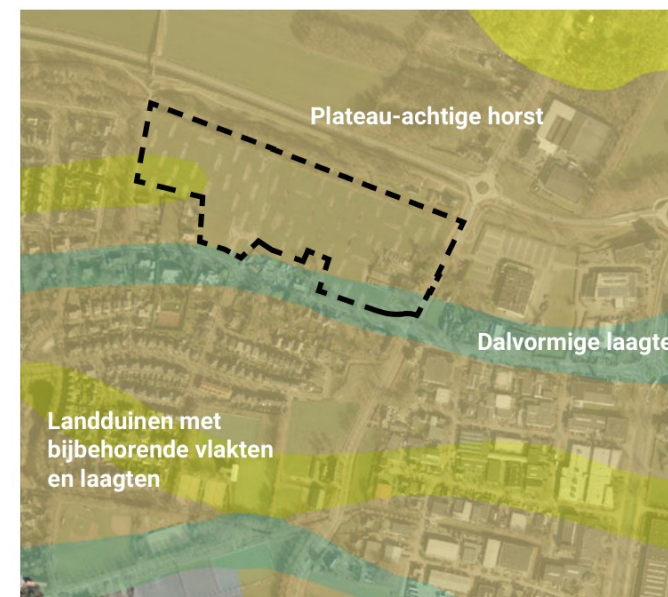
met plaggendekken afgedekte gronden, waarvan de opbouw onder het plaggendek niet is vastgelegd.

Hoogte

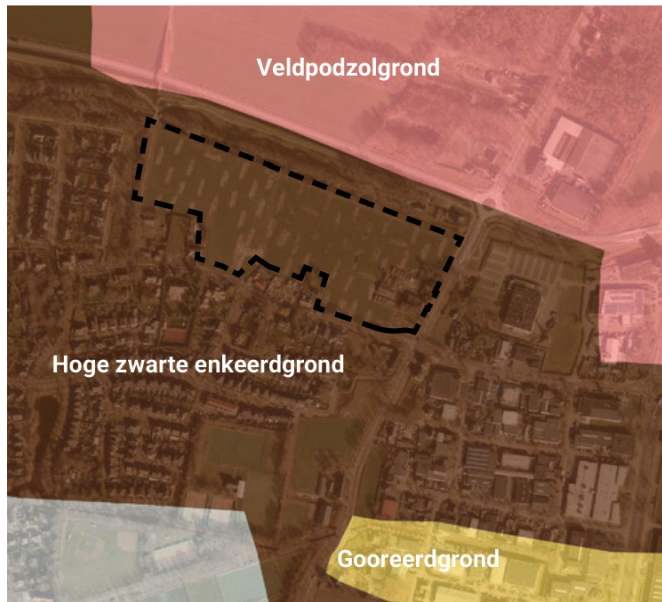
- Het plangebied bevindt zich op een hoogte tussen de 17 en 18 meter boven NAP.
- Ten oosten van het plangebied ligt de Peelhorst. Dit is een hoger gelegen gebied dat wordt begrensd door geologische afschuivingen. Het plangebied ligt aan de rand van de afschuiving die ook wel de peelrandbreuk wordt genoemd.

Grondwater

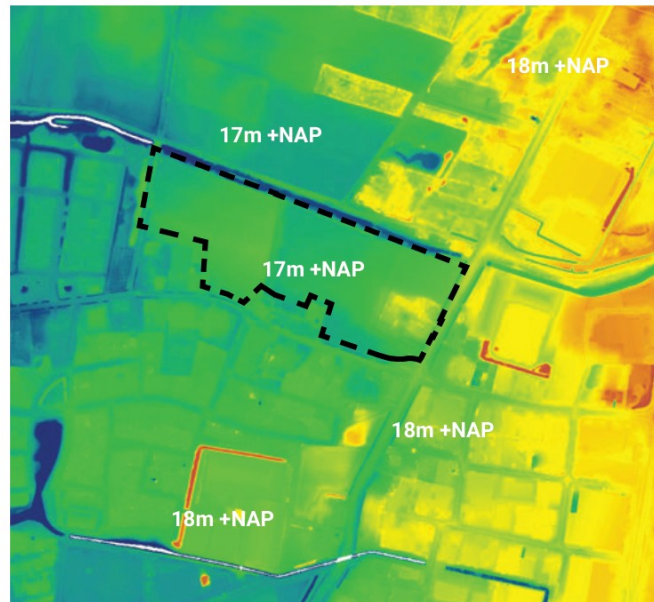
- Sinds 2020 wordt de grondwaterstand in het plangebied gemonitord. Hieruit valt op te maken dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand over het algemeen op ca. 0,5 á 0,8m onder het maaiveld staat. In het westelijk deel staat het grondwater gemiddeld lager dan het oostelijk deel. bron: (Afwateringsplan voor Doonheide III, RA+, 28 maart 2025).



Geomorfologie (bron: PDOK)



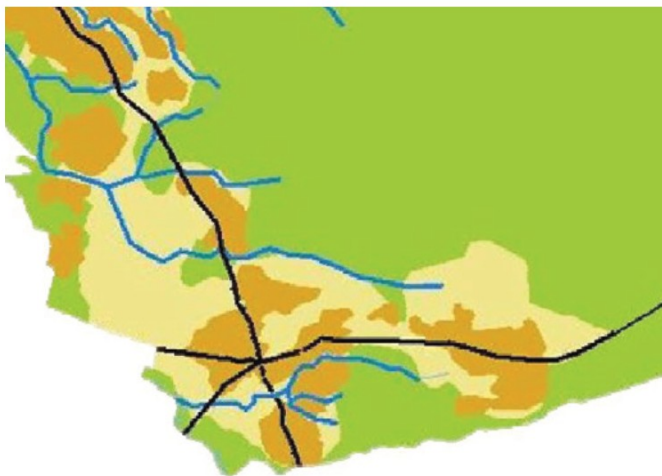
Bodemkaart (bron: PDOK)



Hoogtekaart (bron: AHN)



Gemiddeld kleinste grondwaterdiepte (bron: DINoloket)



Gemert-Bakel omstreeks het jaar 1000. Oranje zijn de droogte-eilanden, geschikt voor permanente bewoning en akkerbouw. Groene gebieden zijn te nat voor permanente bewoning. Gele gebieden zijn overgangsgebieden. Blauw: de natuurlijke waterlopen. Zwart: oude wegen. (bron: IJzerman 2011)

Laag 1: ondergrond

Bodem en water sturend

Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving

Vanuit het Rijk is een ruimtelijk afwegingskader ontwikkeld, een instrument voor gemeenten, waterschappen en provincies. Het is een hulpmiddel om bij locatiekeuzes voor onder andere woningbouw, een goede afweging te maken vanuit het water- en bodemsysteem.

- Het plangebied en de omliggende gebieden zijn als 'groen' aangemerkt. Groene locaties zijn locaties waarbij er geen of een zeer laag risico is vanuit het water- en bodemsysteem. Daarmee zijn deze locaties geschikt om nieuwe functies te bouwen.

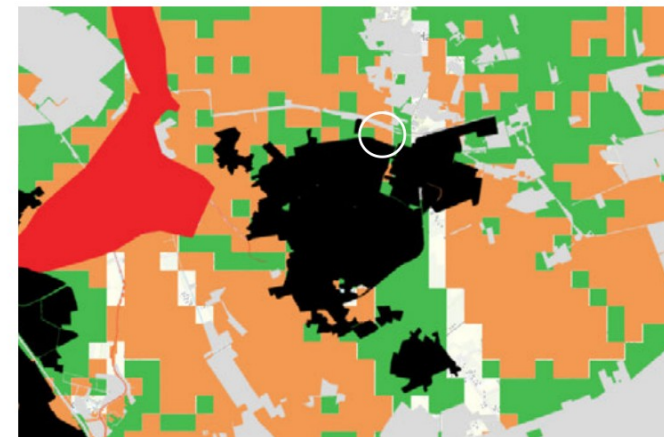


Uitsnede Landelijk Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024)

Bodem en water sturend

In de provincie Noord Brabant zijn het Ontwikkelperspectief en 1^e uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant in ontwikkeling. In het eindconcept zijn vijf ontwikkelprincipes benoemd, waarvan de eerste is: bodem en water als basis voor stedelijke ontwikkeling. Hiervoor is een signaleringskaart ontwikkeld, die de geschiktheid van een gebied voor stedelijke uitleg in relatie tot een klimaatbestendig en waterrobuust systeem op hoofdlijnen in beeld brengt. Zwarte locaties zijn bestaand stedelijk gebied. Groene locaties zijn de gebieden die vanuit het watersysteem bekeken, en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar zijn voor nieuwe stedelijk woon-en werkmilieus. Voor oranje gebieden geldt dat zij vanuit het watersysteem, en met klimaatverandering in acht genomen, beperkt geschikt zijn voor nieuwe stedelijke woon-en werkmilieus. In de oranje gebieden zijn mogelijk investeringen nodig om duurzame verstedelijking technisch mogelijk te maken. Rode gebieden zijn vanuit het bodem- en watersysteem ongeschikt voor verstedelijking.

- Voor Gemert geldt dat gebieden rondom de kern als oranje en/of groen zijn aangemerkt. Ditzelfde geldt voor het plangebied. Aan de oostrand, langs de Handelseweg, bevindt zich een gebied dat als groen is aangemerkt.



Uitsnede watersignaleringskaart voor het bodem en watersysteem provincie met wit omcirkeld de locatie (bron: cklimaatadaptatiebrabant.nl, geraadpleegd op 17 oktober 2024)

Conclusies / aandachtspunten:

- Plateau achtige horst afgedekt met zwarte enkeerdgrond
- Geen grote hoogteverschillen, maar wel microreliëf in het plangebied aanwezig
- Het grondwater kan redelijk hoog zijn
- Het plangebied is volgens het landelijk ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve omgeving een locatie waarbij er geen of een zeer laag risico vanuit het water- en bodemsysteem is.
- Vanuit de watersignaleringskaart blijkt dat er mogelijk investeringen in het gebied noodzakelijk zijn om duurzame verstedelijking mogelijk te maken.

Laag 1: ondergrond

Archeologie

Archeologisch onderzoek

- Bij het proefsleuvenonderzoek zijn sporen van de voorganger van de Peelsche Loop aangetroffen. Deze liep in een V-vorm over het plangebied heen.
- Ook was er een oude noordoost-zuidwest verbindingsstructuur in het midden van het plangebied, de voorloper van de Handelseweg. Deze is door de jaren heen verdwenen.
- Het gebied is bewoond geweest. Aan de oude Handelseweg en de oude stroom van de Peelsche Loop bevond zich een erf met twee woningen die in het proefsleuvenonderzoek als behoudenswaardig is aangemerkt.
- De landweer die ook door Doonheide I en II loopt, is ook aanwezig aan de zuidkant van het plangebied.



Allesporenkaart met daarop verschillende vindplaatsen (bron: ZAN, VUHbs Archeologie)



Laag 1: ondergrond

Oude akkergebieden

Het plangebied is onderdeel van een groot oude akkergebied. RAAP heeft in 2022 cultuurhistorisch onderzoek naar het plangebied uitgevoerd. Hierin komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- Aan de noordzijde van de kern van Gemert ligt het akkercomplex van Doonheide en Lodderdijk. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de straat Lodderdijk en aan de noordzijde door de Peelsche Loop. Dwars door het gebied loopt de straat Doonheide.
- Het akkergebied is momenteel voor ongeveer de helft bebouwd. De rest van het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied.
- Het akkergebied bestaat uit twee delen: deels noordelijk en deels zuidelijk van de weg Doonheide.
- Bebouwing is vanouds geconcentreerd langs de zuidzijde van de weg Doonheide. Het oudste deel van de akkers ligt aan de zuidkant. Later zijn de akkers aan de noordzijde in gebruik genomen.
- Het gebied is een gemengd oud akkergebied, met twee rechthoekige open akkers die in eenvoudige stroken verdeeld zijn en nog een open akker daarnaast die in grote blokken verdeeld was. Voor het overige overheersen grotere en kleinere kampen, waarbij de grote in meerdere blokvormige percelen verdeeld waren.
- In het gebied komen enkele gehuchten voor:, te weten: Deel in het westen, Doonheide tussen de open akkers, en Wolfsbos in het oosten. Het geheel ligt tussen de Peelsche Loop en de Molenbroekseloop. De zuidelijke Molenbroekseloop is in het verleden 'gekanaliseerd' deels dwars door de akker.
- Bijzondere kenmerken:
 - historische wegenstructuur is nog grotendeels aanwezig. Lokale stegen zijn verdwenen.
 - historische bebouwingslocaties op Doonheide liggen allen aan de zuidzijde van de weg. Het is een lintvormige akkerrandbebouwing. De oude hoeve De Wouw was daarvan één van de belangrijkste. Door aanleg van de nieuwbouwwijk is dat patroon verstoord.
 - de akkers aan de zuidzijde van De Deel behoorden tot de (omgrachte) hoeve Beverdijk.
 - Waar Beverdijk, Deel en Doonheide samenkomen ligt het gehucht Deelse Boom met daarin de Antoniuskapel.
 - de Deelse Kampen sluiten aan bij de noordzijde van Doonheide en zullen aan de noordkant ook door een landweer begrensd zijn geweest. De Deelse Kampen zijn momenteel het restant van het voormalige open akkercomplex.
- in het oostelijk gedeelte ligt nog een kleine bolle akker.
- aan weerszijde van de weg Lodderdijk is de steilrand van de voormalige bolle akkers nog beleefbaar. Dit in combinatie met een aantal overgebleven historische hoeves.
- aanwezigheid van beplanting; deels historisch, deels modern op historische locaties.
- openheid van het akkergebied is aangetast door woonwijken, industrie en de inrichting van de openbare ruimte (waterpartij).



Historisch akkercomplex herkenbaar op topografische kaarten ca. 1900
(bron: RAAP)



Historisch akkercomplex herkenbaar op topografische kaarten ca. 1990
(bron: RAAP)



Ligging historisch akkercomplex in relatie tot huidige bebouwde situatie
(bron: RAAP)



Hoogteligging historisch akkercomplex in relatie tot de omgeving (bron: RAAP)

Conclusies / aandachtspunten:

Door het toevoegen van bebouwing (woningen/ bedrijven) zowel bij het Wolfsbos als bij Doonheide is de karakteristieke openheid verdwenen.

De karakteristiek van de percelering in dit deel van de oude akker kan een element zijn dat opgenomen kan worden in de verkaveling. Zo ook de leesbaarheid van het lint aan de Doonheide ten opzichte van het achtergelegen gebied.

Conclusie ondergrondlaag:

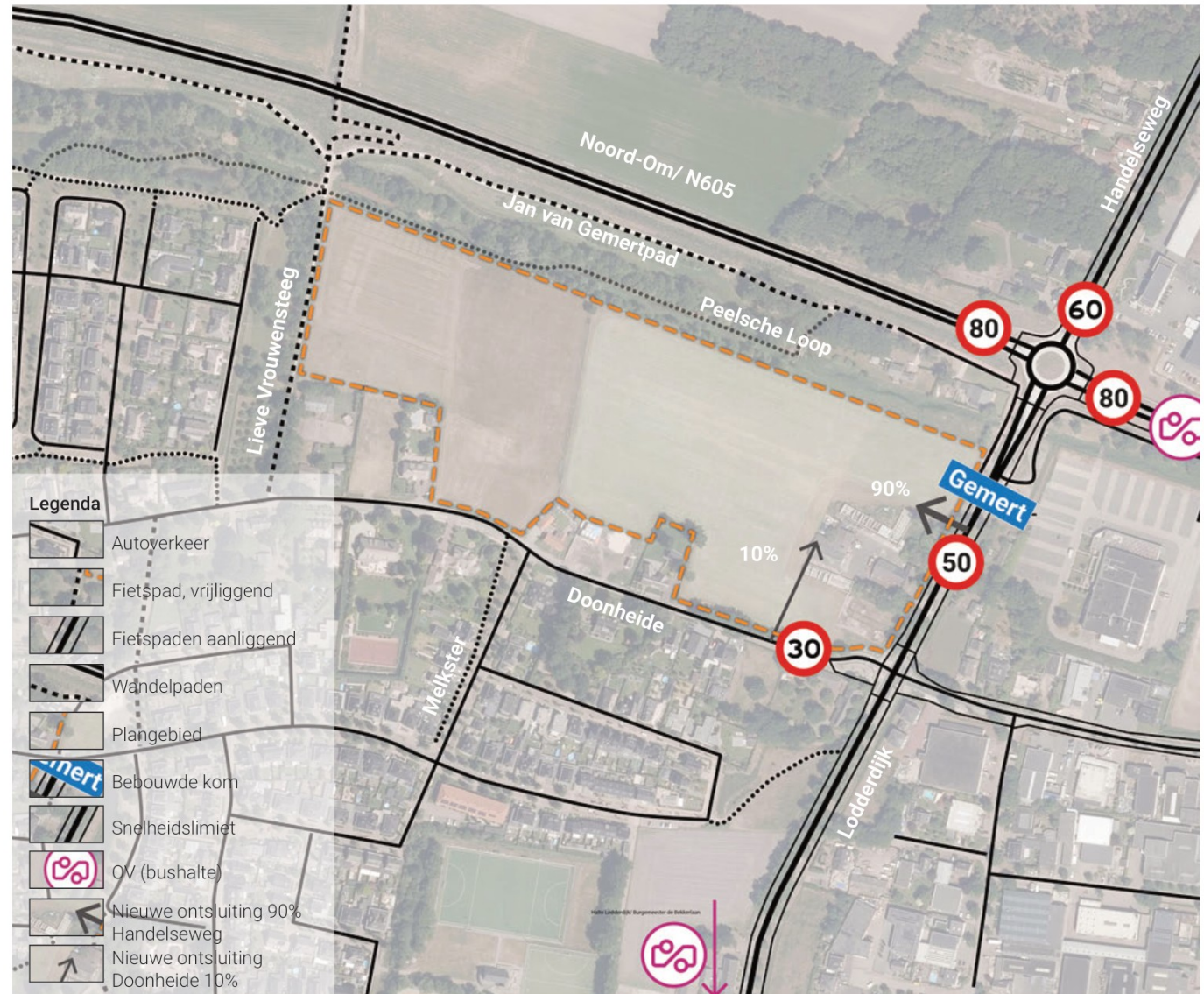
De ondergrond geeft een goede basis voor de nieuwe functie als woongebied, waarbij zorgvuldig naar de afwatering van het gebied gekeken moet worden. De karakteristiek als open gebied zal verdwijnen, maar er zijn veel aanleidingen (historisch) in de ondergrond om het verleden van het gebied leesbaar te houden. In het nieuwe ontwerp kan dit als uitgangspunt meegenomen worden. Het plangebied is volgens het landelijk ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve omgeving een locatie waarbij er geen of een zeer laag risico vanuit het water- en bodemsysteem is. Duurzame verstedelijk met aandacht voor water en klimaat is een aandachtspunt bij de uitwerking van gebied op basis van de watersignaleringskaart van de provincie.

Laag 2: netwerken

Ontsluiting

Infrastructuur lokaal

- Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de doorgaande hoofdstructuur binnen Gemert, de Handelseweg/Lodderdijk.
- Aan de zuidzijde ligt de Doonheide, dit is de ontsluitingsweg voor Doonheide I en ook voor het plangebied. Dit is een buurtontsluitingsweg (30km) bestaande uit een asfaltweg. Hierlangs loopt een voetgangersstrook (deels vrijliggend, deels aanliggend) aan de zuidzijde van het profiel.
- Aan de oostzijde van het plangebied is de Lieve Vrouwesteeg. Dit is een half verhard fietspad dat aansluit op de fietsbrug over de N605. Het pad heeft een smal profiel dat ter hoogte van het plangebied direct aangrenzend is. Het eerste deel vanaf de Doonheide is er aan weerszijde een houtsingel.
- Aan de noordzijde van de Peelsche Loop is een fietspad (Jan van Gemertpad) welke doorloopt en verbinding heeft met de brug over de N605.
- Aan de zuidzijde van de Peelsche Loop is een graspad met een kleine brug over de loop ter hoogte van de woningen aan de zuidzijde. Bij Doonheide I is er ook een recreatief voetpad aan de zuidzijde van de Peelsche Loop.
- De verbinding naar de zuidzijde en overige wijken is via de Melkster. Dit is in het eerste deel een profiel met een vrijliggend voetpad.



Ontsluitingsstructuren

Verbinding met de regio

- De ligging in de nabijheid van de N605 en de daar aansluitende N272 zorgt voor een directe verbinding met de regio met de auto.
- De mogelijkheden voor het openbaar vervoer betreffen verschillende buslijnen die naar alle richtingen in de regio ontsluiten. De dichtstbijzijnde halte is aan de N272 op ca. 10 minuten lopen (locatie Scheiweg) lijn 123, 286). Een andere lijn loopt via de Lodderdijk ter hoogte van de Burgemeester de Bekkerlaan. Dit is op ongeveer 20 minuten lopen, of 5 minuten fietsen (1,6 km).
- Voor de fietsers zorgt de langzaamverkeersbrug over de N605 voor een goede (recreatieve) verbinding naar het noorden. Langs de N272 liggen vrijliggende fietspaden.

Verkeersonderzoek Goudappel

- Goudappel heeft in 2023 onderzoek gedaan naar geschikte ontsluitingslocaties in relatie tot de te verwachte verkeersintensiteiten bij de ontwikkeling tot woongebied.
- De conclusie is dat het gewenst is om het plangebied hoofdzakelijk te ontsluiten vanaf de Handelseweg (90%) en een secundaire ontsluiting op de Doonheide (10%) te realiseren.
- Uit het definitieve verkeersonderzoek (Goudappel, Verkeersonderzoek Doonheide 3, februari 2025) blijkt dat de Doonheide en Handelseweg te maken krijgen met een toename aan verkeersintensiteiten, maar dat deze wegen dit aan kunnen op basis van de streefwaarden.

- Om de Doonheide zo min mogelijk te belasten is een aansluiting zo oostelijk mogelijk op de Doonheide wenselijk, maar wel met voldoende afstand tot de Handelseweg.



Regionale OV-infrastructuur, buslijnen Oost-Brabant (bron: arriva)



Verwachte toename verkeersintensiteiten bij 247 woningen (Goudappel, Verkeersonderzoek Doonheide 3, februari 2025)

Conclusies / aandachtspunten:

- Langzaamverkeersverbindingen richting Lieve Vrouwensteeg (fiets), Melksteeg en Peelsche Loop verbinden met het plangebied.
- Bij aansluiting vanaf Doonheide rekening houden met bestaande eiken
- Het is wenselijk het plangebied te ontsluiten vanaf de Handelseweg (90%). Een secundaire ontsluiting op de Doonheide (10%) is gewenst.

Laag 2: netwerken

Oppervlaktewater

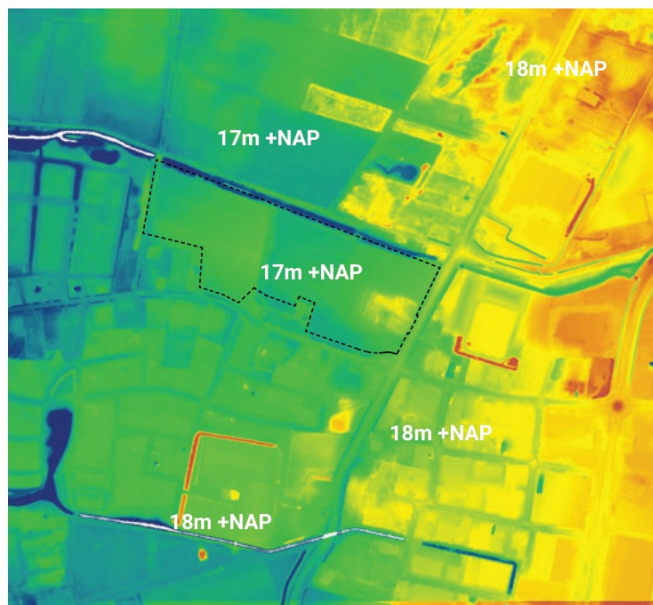
Waterafvoer

De Peelsche Loop ontspringt op de Peelhorst en mondt noordwestelijk van Gemert uit in de Aa. In de beek zijn wijstverschijnselen zichtbaar; het water in sloten kleurt roodbruin door geoxideerde ijzerdeeltjes. Dat geldt specifiek ook voor de omgeving van Doonheide. Alhoewel de beek nooit een sterke meandering heeft gekend, is het rechte verloop van de oude beek vooral het gevolg van verbeteringswerken in de jaren 1938-1954 en later, in het kader van de Ruilverkaveling Bakel. Daarbij is de beek verbreed, zijn enkele bochten verdwenen en stuwen aangelegd. In de beek zijn geen kunstwerken van cultuurhistorische betekenis aanwezig. De laatste tijd is het waterschap bezig de beek natuurvriendelijker in te richten, met name door het veranderen van de steile oevers in flauwe oevers en de aanleg van poelen. Dit is ter hoogte van Doonheide al gerealiseerd.

Op de kaart van de Provincie is een zone rond de Peelsche Loop aangegeven als behoud en herstel van de watergangen. Deze zone gaat deels over het plangebied. Ook de zone 'profiel vrije ruimte' van het waterschap is deels over het plangebied geprojecteerd.

Waterberging

- Uitgangspunt is een bergingscapaciteit van 60mm/m² voor toe te voegen verharding of bebouwing.
- Binnen het plangebied zal dan extra ruimte voor deze bergingscapaciteit worden gerealiseerd.



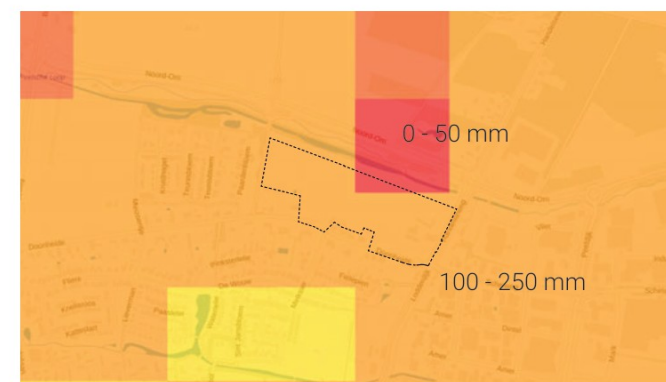
Hoogtekaart (bron: AHN)



Leggerkaart met A- watergangen met beschermingszone en vrije ruimte (bron: Waterschap Aa en Maas)



Behoud en herstel watergangen (bron: provincie Brabant)



waterbergend vermogen ondergrond (bron: Atlas voor de leefomgeving)



Waterstructuren

- Het waterbergend vermogen van de ondergrond van het plangebied is volgens het kaartbeeld voldoende.
- Onderzoek is nodig in hoeverre de Peelsche Loop eventueel als overloop gebied gebruikt kan worden.

Waterparagraaf

- Parallel aan het ontwerpproces zal ten behoeve van de ruimtelijke procedure een waterparagraaf worden opgesteld. Hieruit volgt de globale dimensionering van de bergingsvoorzieningen.

Conclusies / aandachtspunten:

- Overleg met waterschap en provincie over de begrenzing van de zone Peelsche Loop en de voorwaarden voor het profiel van vrije ruimte.
- Er is een buffer van 60mm/m² verharding of bebouwing benodigd ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Deze moet meegenomen worden in de planvorming.
- Onderzoek is nodig in hoeverre de Peelsche Loop eventueel als overloop gebied gebruikt kan worden.

Laag 2: netwerken

Natuurwaarden

Natuurnetwerk Brabant

- Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Peelsche Loop.
- De Peelsche Loop is een ecologische hoofdstructuur en verbindt het AA-dal met Kranerijt/Handelse bossen, De Sijp, Stippelberg/Beestenveld en De Krim. Dieren en planten kunnen zich via dit lint verplaatsen van het ene naar het andere gebied.
- Er zijn 4 poelen voor amfibieën en salamanders die de poelen gebruiken als voortplantingswater en overwinteren in de aanliggende bosjes.
- Er zijn flauwe natuurvriendelijke overs en moerasgronden
- Opgaand groen betreft zowel bomen als struweel.
- Aan de noordzijde is het beheer gericht op kruidenrijke en faunarijke grasland
- Aan de zuidzijde zijn vooral de houtwallen en singels.

Overige groenstructuren

Verdwenen

- Door ruilverkaveling van het gebied zijn een tweetal voormalige houtsingels verdwenen. De belangrijkste verdwenen structuur is die van de verdwenen Oude Handelseweg.
- Deze fijnmazige structuur leverde voor de natuurwaarden een bijdrage in de vorm van schuil en/of voedselplekken.
- Door de lijnvormige structuur welke een verbindend netwerk vormde, waren dit ook geleidestroken voor kleine fauna.
- Grenzend aan oostzijde van de Lieve Vrouwensteeg lag een kleine bosstrook.

Bestaand

- Er zijn enkele groenstructuren aanwezig langs het plangebied die mogelijk als verblijfs- of foerageerplek voor beschermde soorten functioneren (bomenrijen, houtsingel).
- Er staan op erven van de aangrenzende woningen van de het plangebied een aantal boomgroepen.
- Langs de Doonheide - richting de Handelseweg- staan aan de noordzijde van het profiel een aantal grote eiken.

Ecologisch onderzoek

- Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de bestaande kavel binnen het plangebied. Op basis van de quickscan natuur bleek nader onderzoek naar vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en steenmarter noodzakelijk.
- Het nader onderzoek is uitgevoerd in 2023, waarvan de conclusie is dat nadelige effecten op deze soorten niet worden verwacht. Hierdoor is sloop van de bebouwing om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, mogelijk zonder een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming.
- Het plangebied zelf wordt door de openheid niet aangemerkt als potentieel leefgebied. Ten noorden van het plangebied, nabij de Peelsche Loop, is potentieel leefgebied van de hierboven genoemde soorten aanwezig, door de aanwezigheid van water, ruigten en open landschap. Er liggen dan ook kansen om bij de ontwikkeling van het gebied de biodiversiteit te bevorderen

en het gebied natuurvriendelijk in te richten. Daarbij kan volgens de quickscan Flora en Fauna gedacht worden aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen en gierzwaluw, mezen en andere soorten. Ook is het ophangen van vleermuiskasten tegen of inbouwen in gevels van woningen of tegen bomen in de direct aangrenzende omgeving mogelijk.



Natuurbeheerkaart (bron: Natuurnetwerk Brabant)



Behoud en herstel watergangen (bron: provincie Brabant)



Conclusies / aandachtspunten:

- De Peelsche Loop is een belangrijke ecologische verbidingszone oost-west gericht.
- Door het herstellen van de noord-zuid verbindingen wordt dit verbonden met de oost-west structuur van de Doonheide
- Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat de Peelsche Loop een potentieel leefgebied is van diverse soorten. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat deze niet aanwezig zijn.
- Het inpassen van de aanwezige natuurwaarden maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing. Tevens zijn er kansen om met de ontwikkeling van het gebied de biodiversiteit te bevorderen door een natuurinclusieve inrichting.

Conclusie netwerklaag:

De uitbreiding van Doonheide III zal qua inbedding in het netwerk vergelijkbaar zijn aan Doonheide I en II met dit verschil dat de hoofdonstluiting vanaf de Handelseweg moet geschieden. Het realiseren van een goedewaterhuishouding is noodzakelijk bij de ontwikkeling. Daarbij liggen er kansen om verschillende netwerken in samenhang te versterken.

Laag 3: occupatie

Historische ontwikkeling

Historische ontwikkeling

Het plangebied is te karakteriseren als een akkerontginning uit de 17^e eeuw, die direct aansluit op het oudere cultuurland van Doonheide en de lintbebouwing van het gelijknamige gehucht. Zowel het landschap als de bebouwing zijn in de afgelopen eeuwen steeds sterk veranderd door maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Eén van de belangrijkste historische structuren, de oude verbinding tussen Gemert en Handel, is daarbij verdwenen. In 17^e eeuw is de Lodderdijk aangelegd als verbeterde verbinding.

Ook aan historische bebouwing is er in en rond het plangebied veel verdwenen. Binnen het plangebied is aan de Handelseweg 6 een langgevelboerderij aanwezig, die in slechte staat is. Direct daarbuiten liggen nog enkele naoorlogse woningen die de vroegere kleinschaligheid van de bebouwing in het buitengebied laten zien.

Een uitgebreide beschrijving van het cultuurhistorisch onderzoek is weergegeven in het rapport 5606 van RAAP. Daarin wordt de route Handelseweg/Lodderdijk als beperkt van belang beoordeeld omdat deze nog weinig herkenbaar is. Aan de weg tussen Handel en Gemert zijn in de loop der tijd kleine kapelletjes (keskes) gebouwd. De Handelseweg is aangemerkt als onderdeel van religieus complex Handel (processieroute).

1875

Het akkerland van Doonheide lag ten zuiden van de weg Doonheide, met de hoeven langs (onder meer) de huidige weg Doonheide en de Lodderdijk. Dit akkercomplex had het



1875 (bron: topotijdreis)

karakter van een werkelijke open akker, ontstaan in de late middeleeuwen: een volledig open ruimte, met afgebogen randen (gebaseerd op het onderliggende reliëf), slechts doorsneden door noord-zuid-lopende akkerpaden. Het plangebied bestond uit kleine eigenaren met alleen een huiskavel en enkele grotere agrariërs met meer land. Daardoor heeft er altijd een relatie bestaan tussen land in het plangebied en enkele erven ten zuiden van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied is aan de oostzijde van de Handelseweg altijd een deel geweest dat geen onderdeel van het akkercomplex uitmaakte (woeste grond/bos/lager gelegen). Binnen het plangebied is nog een bosschage zichtbaar die een wig aan de Handelseweg markeert.

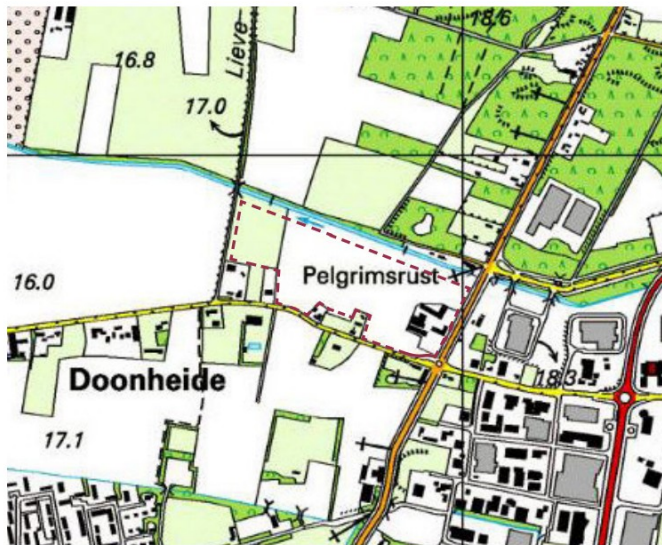


1930 (bron: topotijdreis)

1930

Op de kaart van rond 1930 zijn de groene structuren langs de kavels en de verbindingsweg nog zichtbaar. De 'wig' aan de Handelseweg is verdwenen. Het plangebied is rond deze tijd opgedeeld in drie verschillende akkers.

Langs de Lieve Vrouwensteeg is de groenstructuur breder en vormde een bosje, dat bedoeld was voor houtkap. Aan de oostzijde van de steeg is de beplanting verdwenen. Langs de Oude Handelseweg zijn de huisjes met erf zichtbaar. In tegenstelling tot het deel van de Doonheide aan de westzijde van het plangebied zijn er hier ook woningen aan de noordzijde van de weg. Aan de noordzijde van de N605 is zichtbaar dat het bosgebied daar afnam.



2000 (bron: topotijdreis)

2000

Door de ruilverkaveling is het landschap en het tracé van de Oude Handelseweg definitief uitgewist. Ook de andere groene structuren zoals het bosje langs de Lieve Vrouwensteeg en de percelering tussen de kavels is dan verdwenen.

De boerderij aan de Handelseweg met bijgebouwen en erf zorgt ervoor dat het open zicht op het plangebied vanaf de Handelseweg sterk verminderd is.

Het tracé van de Peelsche Loop is gekanaliseerd en de beplanting nagenoeg verdwenen.



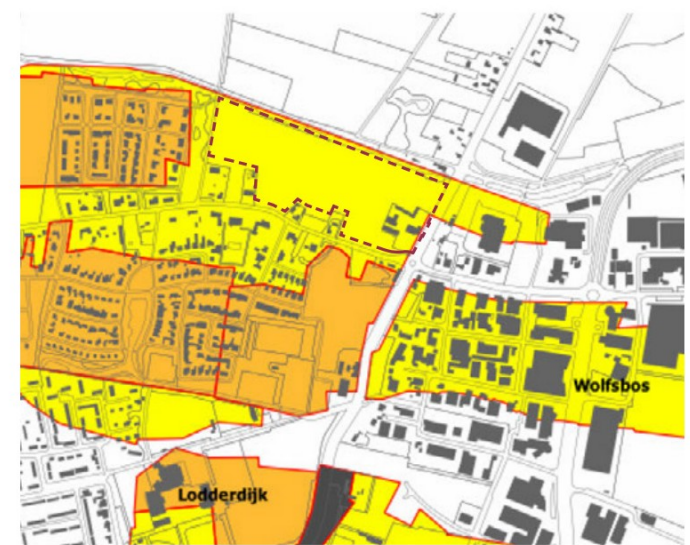
2021 (bron: topotijdreis)

2021

Met de realisatie van Doonheide I wordt ook de lintbebouwing langs de Doonheide verder verdicht.

Langs de westzijde van de Lieve Vrouwensteeg wordt een groene bufferzone ingericht (zoals eerder aanwezig was) waarna de nieuwe wijk gebouwd is.

De Peelsche Loop krijgt meer ruimte met opgaande beplanting. In het plangebied zijn er geen zichtbare ontwikkelingen in deze periode.



Ligging historisch akkercomplex in relatie tot huidige bebouwde situatie, ten oosten van de Handelseweg is een zone die geen onderdeel uitmaakt van het beschermde complex

Conclusies / aandachtspunten

- De oost-west structuren van de Peelsche Loop en de Doonheide zijn nog leesbaar. Er zijn kansen om dit met de verkaveling te versterken en aan te vullen.
- Voor de verdwenen noord- zuid structuren biedt het plan een kans om deze te reconstrueren of op een andere manier leesbaar te maken.

Laag 3: occupatie

Waardestelling

In het cultuurhistorisch onderzoek van RAAP (10-01-2022) zijn diverse waarden geformuleerd.

Het plangebied heeft geen hoge waardering. Toch kunnen individuele elementen of aspecten van belang zijn, zoals:

- De infrastructuur aan de randen van het plangebied: Lieve Vrouwesteeg, Doonheide, Handelseweg, deels met aanwezige berm sloten, voor wat betreft de Lieve Vrouwesteeg ook het onverharde profiel, en voor wat betreft de Doonheide het profiel;
- De landelijkheid van het agrarisch cultuurlandschap in het algemeen, en in het bijzonder direct langs de Lieve Vrouwesteeg vanwege de invloed op de beleving van die steeg;
- De Peelsche Loop aan de noordzijde van het plangebied;
- Doonheide 21 en Doonheide 11, niet vanwege de waarde van de huidige gebouwen zelf, maar als voorbeelden van relatief kleinschalige vroeg naoorlogse bebouwing in het landelijk gebied, contrasterend met de grotere woonvilla's ernaast die sinds ca 1998 verzezen zijn;
- De schuine kavelgrens langs de westzijde van het erf van Doonheide 11, als relict van het vroegere tracé van de Oude Handelseweg;
- De bomenrij van eiken langs de Doonheide tussen Doonheide 5 en de Handelseweg;
- Ondergrond: de potentiële relictten van de landweer in de nabijheid van de Peelsche Loop.

- De Oude Handelseweg als tracé is verdwenen, maar het feit dat het tracé nog nauwelijks is overbouwd en er dus nog praktische mogelijkheden voor reconstructie bestaan is ook als een waarde te beschouwen.

> Onverhard pad Lieve Vrouwesteeg

Conclusies / aandachtspunten

- Het tracé van de Oude Handelseweg was ook vanuit de ondergrond laag een aandachtspunt.
- De beplanting langs de Lieve Vrouwesteeg was vanuit de netwerklaag van natuur ook van belang.
- Het onverharde karakter van de Lieve Vrouwesteeg is van belang.



Laag 3: occupatie

Landschappelijke structuur

Landschappelijke structuur

- Het plangebied ligt aan de rand van het dorp en heeft een agrarische functie als weidegrond.
- Langs de randen van het gebied zijn verschillende groenstructuren. Aan de noordzijde langs de Peelsche Loop een begeleidende beplanting van struweel en bomen. Langs de oost- en zuidkant een laanbeplanting van eiken (deels oud, deels jong). En aan de westzijde langs de Lieve Vrouwesteeg een gemengde houtsingel met volwassen bomen.
- De brede groenstrook langs de Lieve Vrouwesteeg zorgt voor een duidelijke 'knip' met Doonheide 1, zoals ook in het verleden dit twee gescheiden akkers waren.
- Vanaf de Doonheide is de oorspronkelijke kavelstructuur nog goed afleesbaar, ook de afwisseling tussen bouwkaavel en doorzichten naar het weiland daar achter.
- De beplanting op de te handhaven erven vormen deels groene randen naar het plangebied.
- De ecologische verbindingzone van de Peelsche Loop geeft een duidelijke meerwaarde aan de ligging van het gebied. Het is een natuurlijk ingerichte zone met poelen, moeraszones, struweelbeplanting en bomen. Daarnaast zijn er enkele wandel- en fietspaden ten behoeve van het recreatief medegebruik. Daarbij is dit een uitgestrekte zone, toegankelijk vanaf de Roije Aschweg in het oosten tot aan de Esdonksedijk in het westen.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied

- Het BKP Buitengebied stelt kaders voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Deze kaders kunnen dienen als inspiratiebron.
- Het beleid van de gemeente is erop gericht om het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter van het kampenlandschap te behouden en te versterken. Dit betekent het herstellen dan wel versterken van het kleinschalige kampenlandschap, door het toevoegen van (lijnvormige) landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen.
- Aandacht gaat uit naar het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/ versterken van zichtlijnen.
- Waardevolle historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, worden gerespecteerd en krijgen ruimte.
- Voorschriften in het BKP voor soorten erfbeplanting kunnen als inspiratie dienen voor de landschappelijke inrichting van de groenzones binnen en aan de rand van de nieuwe wijk. Hierbij wordt een minimale breedte van 10m voor houtwallen aangegeven.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

- Kwaliteitsverbetering van het landschap is verplicht voor nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied. Het gaat dan om investeringen in kwaliteit van water, bodem, natuur,

landschap en cultuurhistorie en in extensieve recreatieve mogelijkheden.

- Naast de basisinspanning (20% van het oppervlak inzetten voor landschappelijke inpassing), moet bij deze omvang ook een investeringsverplichting van 20% van de waardevermeerdering worden gehaald. Voor de bepaling van de waardevermeerdering vormt de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel de leidraad.
- Een inschatting van de investering (aanleg en onderhoud) kan worden gemaakt op basis van het bij het stedenbouwkundig ontwerp op te stellen landschappelijke inpassingsplan.

Groennorm gemeente Gemert-Bakel

- Bij deze ontwikkeling als nieuwe woonwijk geldt de groennorm van de gemeente, te weten 75m² per woning.



Plangebied gezien vanaf de Doonheide



Landschappelijke structuur

Conclusies / aandachtspunten:

- De ruimtelijke opbouw van het gebied is aan de rand Doonheide nog leesbaar, dit meenemen in de ontwikkeling.
- Bij het achterliggende gebied is dit verdwenen en is grenzend aan de Peelsche Loop een grote ruimte, in de verkaveling is hier aanleiding om er weer 2 á 3 verschillende zones van te maken.
- Bestaande bomen op het erf van de Handelseweg zoveel mogelijk handhaven.
- Bij de ontsluiting vanaf de Doonheide rekening houden met de bestaande eiken in de berm
- Het beleid uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap bieden uitgangspunten voor kleine ontwikkelingen in het landschap. Voor de ontwikkeling van Doonheide III kan dit als inspiratie mee genomen worden.

Laag 3: occupatie

Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundige structuur

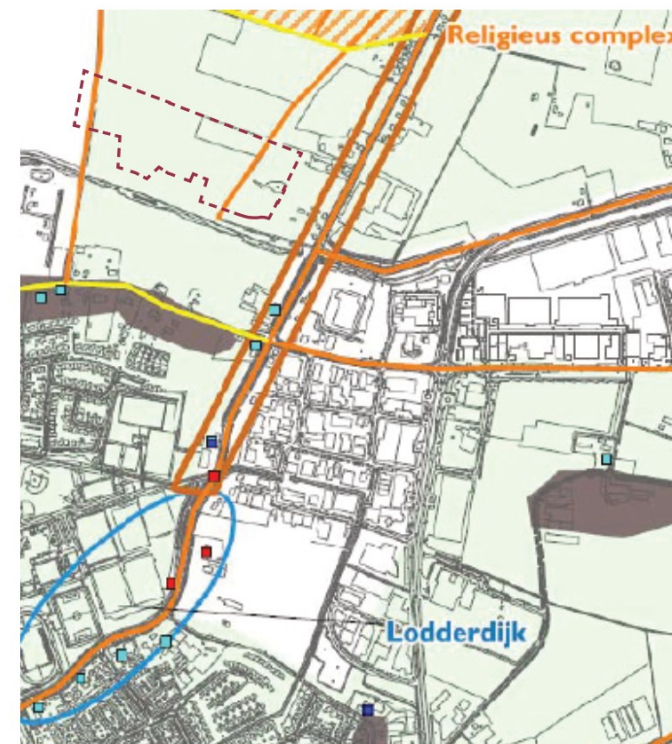
- Het plangebied grenst aan de zuidkant aan de Doonheide waar een aantal woningen met bijbehorende erven gelegen zijn. Hierdoor grenst het gebied op een tweetal locaties direct aan de Doonheide en op twee locaties aan de achtertuinen van deze woningen. Aan de Doonheide staat oorspronkelijke en nieuwe lintbebouwing, deze heeft een grotere korrelgrootte door de ruime kavels. In de wijken Doonheide I en Doonheide II is deze lintbebouwing doorgezet.
- Aan de oostzijde grenst het gebied aan de Handelseweg, dit is een van de hoofdwegen van het dorp. Langs de Handelseweg zijn ter hoogte van de locatie enkele oude woningen gelegen. Daarachter liggen meer grootschalige functies zoals het terrein van uitgaanscentrum Time Out en enkele kantoorpanden, behorend bij het bedrijventerrein Wolfsveld I.
- Het bedrijventerrein Wofsveld I heeft een grotere korrelgrootte en dit bepaalt mede de uitstraling van de Handelseweg/Lodderdijk.
- Rondom de Lodderdijk is de historische gaafheid van het lint met her en der langgevelboerderijen en open (bolle) akkers nog intact (blauw omcirkeld op de erfgoedkaart). Voor deze zone is dan ook in het verleden een 100-meter bebouwingsvrije zone geïntroduceerd in bestemmingsplan Woongebied Gemert Bakel (2011). Dit geldt niet voor de Handelseweg ten noorden van de Doonheide.
- De Lodderdijk - Handelseweg maakt daarnaast onderdeel

uit van een cultuurhistorisch waardevolle route behorend bij het religieus complex Handel (oranje aanduiding). Aan de weg tussen Handel en Gemert zijn in de loop der tijd kleine kapelletjes (keskes) gebouwd.

- Ten noorden ligt de Peelsche Loop. Aan de overzijde hiervan - maar nog voor de N605 - staan hier twee woningen. De woningen worden ontsloten via een doodlopende parallelweg welke aansluit op de Handelseweg tegenover de ontsluiting van Time Out.
- Vanaf de Doonheide is er nu zicht over het weidegebied van het plangebied.

Bestaande bebouwing

- De bestaande bebouwing rond de locatie heeft een grote variatie in architectuur.
- Er zijn nog enkele langgevelboerderijen aan de zuidzijde van de Doonheide.
- Langs de Handelseweg en binnen het plangebied is de boerderij van het voormalige agrarische bedrijf ook een langgevelboerderij. Deze is wat recenter gebouwd dan de overige boerderijen (1931-1934), is sober qua architectuur en momenteel in slechte staat.
- De overige bebouwing aan de Doonheide is van dezelfde en wat latere periode (rond 1960) en is gevarieerd in architectuur materiaalkeuze en kleur.
- Het merendeel van de woningen bestaat uit vrijstaande woningen van een bouwlaag met (royale) kap.
- De meest recent gebouwde woningen hebben een rieten kap.



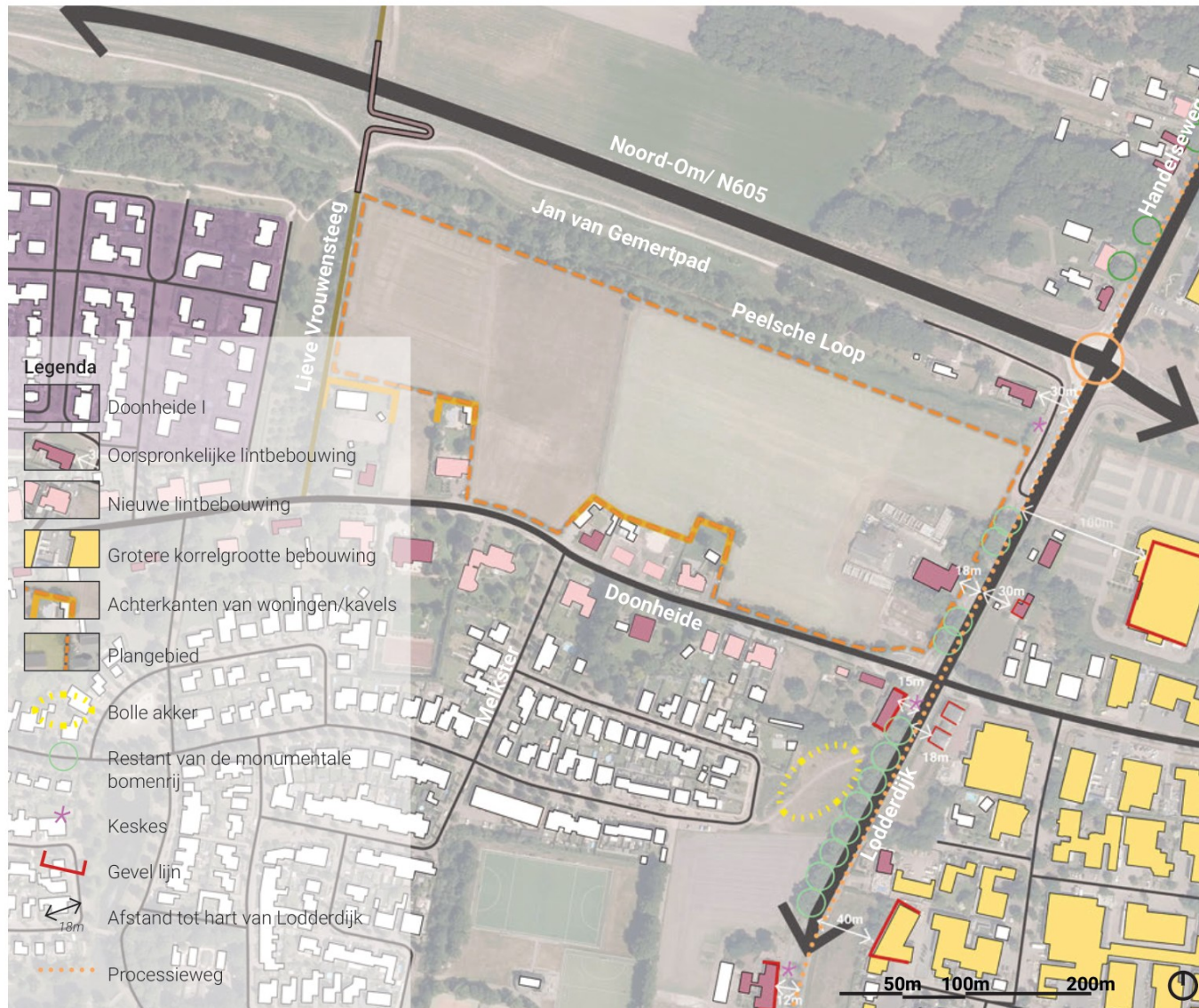
Uitsnede erfgoedkaart met weergave historische bebouwing en aangeduid Lodderdijk.
bron: toelichting bestemmingsplan Woongebied Gemert Bakel 2011, pagina 24



Oorspronkelijke langgevelboerderij hoek Doonheide/Lodderdijk

Laag 3: occupatie

Stedenbouwkundige structuur



Stedenbouwkundige structuur



Recente bebouwing aan noordzijde Doonheide

Conclusies / aandachtspunten:

- Het plangebied sluit aan op de ontwikkelingen van Doonheide I en Doonheide II.
- Voorzetting van lintbebouwing langs de Doonheide is voorstelbaar, maar wel met een afwisseling en clustering om het lint landschappelijk te houden. Hierbij is de maat vanaf de voorgevel tot de Doonheide ook bepalend.
- De Handelsweg - Lodderdijk heeft een weinig samenhangende stedenbouwkundige structuur. Er staan enkele parels van langgevelboerderijen, maar deze worden afgewisseld met open ruimtes, grootschalige bedrijfsbebouwing en kantoorvilla's. Ook de kenmerkende bomenrij is enigszins versnipperd.
- De religieuze route naar Handel met diverse keskes is van belang om te behouden en waar mogelijk te versterken.

Laag 3: occupatie

Huidige functies

Huidige bestemmingsplannen

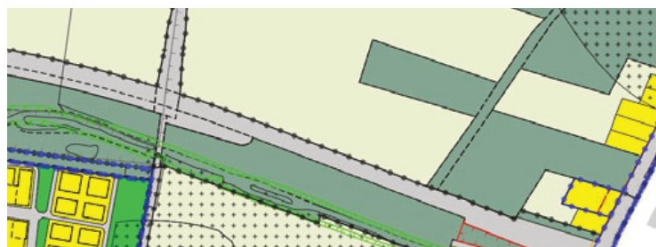
- Op het plangebied is bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing. Het plangebied heeft de bestemming 'agrarisch'.
- Daarnaast heeft het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming archeologie. Dit betreft deels met waarde 5 en delen met waarde 4.
- Op het erf van de voormalige boerderij aan de Handelse weg ligt nog de bestemming intensieve veehouderij.
- De zone van de Peelsche Loop heeft de bestemming 'natuur'. Hiervoor geldt behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de vorm van heiden, ruigten, bloemrijk grasland, poelen en bosjes of een combinatie hiervan.
- Daarnaast loopt er een vrijwaringszone aan de noordzijde van het plangebied. De gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - waterloop' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

Mogelijke belemmering geur

- Geur, bijvoorbeeld van agrarische bedrijven, kan belemmerend zijn voor nieuwe bestemmingen.
- Op basis van gegevens van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (Achtergrondbelasting geur maart 2022) zijn op deze locatie geen belemmeringen te verwachten.

Quickscan wegverkeerslawaai

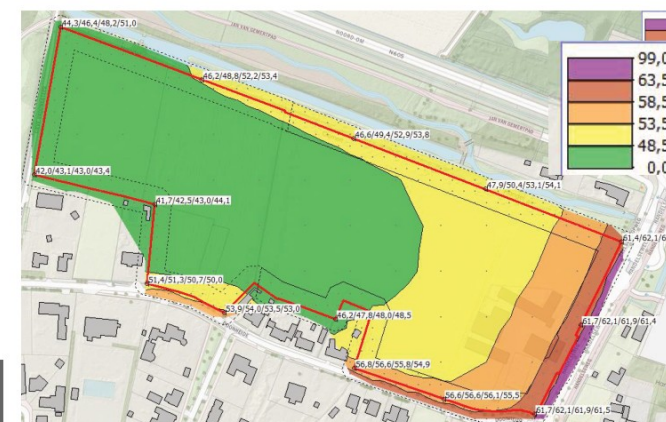
- De geluidbelastingen van de Noord-Om zijn zeker bij slechts twee bouwlagen relatief laag, waardoor er geen hogere waarden nodig zijn. Hogere waarden zijn wel nodig bij meer bouwlagen met verblijfsruimten en in de noordoostelijke hoek van het plangebied.
- Wanneer er aan de oostzijde wordt gebouwd dan is er een hogere waarde nodig van de Handelseweg
- Wanneer er een hogere waarde wordt aangevraagd voor de Noord-Om of de Handelseweg moet er aan het hogere-waardebeleid worden voldaan.



Geldende bestemmingsplannen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Achtergrondbelasting geur maart 2022 (bron: Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant)



Quickscan wegverkeerslawaai (De Roever omgevingsadvies, februari 2023)



Provinciaal beleid

Sinds op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, geldt in Noord-Brabant de TAM-omgevingsverordening waarbinnen de status 'verstedelijking afweegbaar' niet langer voorkomt. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet was de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het document met daarin de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. In de Interim omgevingsverordening werd in de provincie gewerkt met de status 'verstedelijking afweegbaar'. Deze status gold destijds ook voor het plangebied van Doonheide III.

Het principe dat in het landelijk gebied in eerste instantie geen stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan is blijven gelden. Voor eventuele stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gelden nu universele regels (artikel 5.56, lid 1):

- Er is binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar;
- Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden;
- De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12 van de omgevingsverordening. In artikel 5.12 wordt gesteld dat in ieder geval met de provincie een 'ontwikkelingsrichting' moet worden opgesteld;
- De ontwikkeling past binnen regionale afspraken, zoals bedoeld in afdeling 7.2 van de omgevingsverordening;

- De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met de provinciale omgevingsverordening te beschermen en te ontwikkelen waarden en de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Met voorliggende lagenbenadering onderzoeken we of de ontwikkeling van woningbouw een gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied kan zijn (zie conclusies op de volgende pagina's).

Conclusies / aandachtspunten:

- Met een ontwikkeling naar woningbouw zal de bestemming intensieve veehoudering moeten komen te vervallen.
- De vrijwaringszone- waterloop vraagt aandacht bij een eventuele ontwikkeling.
- De noordoosthoek van het plangebied is geluidsbelast. Met aaneengesloten bebouwing kan het achterliggende gebied geluidsluwer worden.

Conclusie occupatielaag:

De ontwikkeling van Doonheide III vormt een nieuwe toevoeging aan de occupatielaag. Doordat dit gebied in een keer ontwikkeld wordt zijn er mogelijkheden om rekening te houden met de geschiedenis van het gebied en hiernaar te verwijzen.

Hierbij zijn vanuit landschap vooral de noord-zuid structuren van belang en de mogelijke verdeling in kamers. Voor de verkaveling is de mate van verdichting langs de Doonheide en de stedenbouwkundige structuur langs de Handelseweg relevant.

Conclusie lagenbenadering

Conclusie

Middels deze lagenbenadering is onderzocht of de ontwikkeling van woningbouw in Doonheide III een passende ontwikkelingsrichting is voor het gebied en welke uitgangspunten daarvoor dan van toepassing zijn.

Laag 1: ondergrond

De ondergrond geeft een goede basis voor de nieuwe functie als woongebied, waarbij zorgvuldig naar de afwatering van het gebied gekeken moet worden. De bodem leent zich voor infiltratie, maar vanwege de relatief hoge grondwaterstand kan infiltratie alleen onvoldoende zijn. In dat geval is bergen en vertraagd afvoeren passend. De karakteristiek als open gebied zal verdwijnen, maar er zijn veel aanleidingen vanuit archeologie en cultuurhistorie in de ondergrond om het verleden van gebied leesbaar te houden en zo betekenis te geven aan de plek. In het nieuwe ontwerp kan dit als uitgangspunt meegenomen worden. Te denken valt aan:

- de historische loop van de Peelsche Loop;
- de oude verbindingsweg door het plangebied;
- de restanten van een erf langs deze weg
- verwijzingen naar de landweer

Laag 2: netwerken

De uitbreiding van Doonheide III zal qua inbedding in het netwerk vergelijkbaar zijn aan Doonheide I en II met dit verschil dat de hoofdonstluiting vanaf de Handelseweg moet geschieden (en een secundaire ontsluiting op de Doonheide). Het realiseren van een goede waterhuishouding is noodzakelijk

bij de ontwikkeling. Daarbij liggen er kansen om verschillende netwerken in samenhang te versterken.

Laag 3: occupatie

De ontwikkeling van Doonheide III vormt een nieuwe toevoeging aan de occupatielaag. Door het gebied in één keer te ontwikkelen zijn er mogelijkheden om rekening te houden met de geschiedenis van het gebied en hiernaar te verwijzen. Hierbij zijn vanuit landschap vooral de noord-zuid structuren van belang en de mogelijke verdeling in kamers. Voor de verkaveling is de mate van verdichting langs de Doonheide en de stedenbouwkundige structuur (en religieuze route) langs de Handelseweg relevant. Aan de Handelseweg is een samenhangende visie op het beeld langs de Handelseweg van belang.

Conclusie

De ontwikkeling tot woongebied met een goed woon- en leefklimaat is een passende ontwikkelingsrichting van het gebied, die mooi aansluit op de reeds ingezette ontwikkeling met de realisatie van Doonheide I en II. Daarbij zijn er veel aanleidingen om de ondergrond leesbaar te maken (laag 1) en de aanwezige netwerken in samenhang te versterken (laag 2). Met de realisatie van woningen ontstaat een nieuwe tijdlaag (laag 3). Cultuurhistorische en landschapselementen kunnen aanleidingen zijn in het ontwerp. Voor een goed- woon en leefklimaat is wegverkeerslawaaï een aandachtspunt.



De noordrand van Gemert met ligging van Doonheide I, II en III

Conclusie lagenbenadering

Uitgangspuntenkaart



Legenda

- Doonheide I
- Oorspronkelijke lintbebouwing
- Nieuwe lintbebouwing
- Achterkanten van woningen/kavels
- Plangebied
- Refereren naar historische ligging Peelsche Loop
- Refereren naar verdwenen Oude Handelsweg
- Inzetten op noord-zuid verbindingen
- Bestaande infrastructuur
- Nieuwe ontsluiting Handelsweg 90%
- Nieuwe ontsluiting Doonheide 10%
- Historische loop landweer
- Vrije ruimte waterschap
- Samenhangende ontwikkeling langs de Handelsweg
- Bestaande bomen
- Aanhelen bestaande bomen Lodderdijk/Handelsweg
- Bufferzone Lieve Vrouwesteeg
- Bestaande keskes
- Religieuze route

Geraadpleegde bronnen

- TAM- Omgevingsverordening Noord-Brabant
- Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040
- Structuurvisie+ 2011-2021
- Nota Welstand en Beeldkwaliteit (2022)
- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (2016)
- Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel (2018)
- Legger Oppervlaktewater, Waterschap Aa en Maas
- Atlas voor de Leefomgeving, waterbergend vermogen ondergrond
- RAAP (2022), Plangebied Doonheide III te Gemert (gem. Gemert-Bakel); cultuurhistorisch onderzoek
- Ruimtelijke plannen (2011), Toelichting bestemmingsplan Woongebied Gemert Bakel, pagina 24
- Topotijdreis, topografische kaarten
- ZAN, VUHbs (2021), Gemert Doonheide III, een proefsleuvenonderzoek tussen Doonheide I en de Handelseweg
- BNL advies Landschap en ecologisch advies , Quickscan flora en fauna Handelseweg 6, Handel (22.03.2023)
- BNL advies Landschap en ecologisch advies , Nader onderzoek beschermde soorten Handelseweg 6, Handel (29.12.2023)
- Goudappel (17-07-2023), Verkeersonderzoek ontsluiting Doonheide III
- Goudappel (25-02-2025), Verkeersonderzoek Doonheide III
- Natuurnetwerk Brabant, Natuurbeheerkaart
- Provincie Brabant, behoud en herstel watergangen
- PDOK (geraadpleegd op 16-12-2021), Geomorfologische kaart
- PDOK (geraadpleegd op 16-12-2021), Bodemkaart
- AHN (geraadpleegd op 16-12-2021), Hoogtekaart
- DINOluket (geraadpleegd op 16-12-2021), Gemiddeld kleinste grondwaterdiepte
- [REDACTED] (2011), Gemert-Bakel omstreeks het jaar 1000
- Arriva (geraadpleegd op 16-09-2024), Regionale OV-infrastructuur buslijnen Oost-Brabant
- Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (2023), Achtergrondbelasting geur
- RA+ (28.03.2025), Afwateringsplan ontwikkeling Doonheide III te Gemert
- De Roever (2023), Quickscan wegverkeerslawaaï
- Ruimtelijke plannen, Gemert-Bakel Buitengebied 2017
- Ruimtelijke plannen, Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024), Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving
- Provincie Noord-Brabant, het platform voor klimaatadaptatie (geraadpleegd op 17-10-2024), De watersignaleringskaart: een nieuw hulpmiddel voor klimaatrobuste verstedelijking



